

Разъяснения действующего земельного законодательства с целью недопущения нарушений Часть 3.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В первой части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. Во второй части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ.

В данной статье мы рассмотрим нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ.

Частью 3 ст. 8.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

В соответствии с пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности

к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

При этом в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Также на освоение земельных участков, предназначенных для садоводства либо огородничества и принадлежащих членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, установлен срок – три года.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством.

Приведем пример. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то Вы должны приступить к использованию данного земельного участка по целевому назначению, то есть освоить данный земельный участок (получить разрешение на строительство и приступить к строительству индивидуального жилого дома на данном земельном участке) в течение трех лет с момента, когда Вы стали собственником земельного участка (право собственности возникает с момента государственной регистрации, то есть, когда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, постановление Администрации о предоставлении Вам земельного участка и т.д.), на основании которого Вам принадлежит земельный участок, прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, и сведения о государственной регистрации внесены в Единый государственный реестр недвижимости). А если с момента возникновения у Вас права собственности на земельный участок прошло более трех лет и Вами не были предприняты меры по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, Вы

нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, ст. 284 Гражданского кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч.3 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельный участок, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости, чтобы не пропустить сроки освоения принадлежащего Вам земельного участка.

- Своевременно приступите к использованию земельного участка.

- Получите градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на данном земельном участке.

- Помните, что вы как собственник земельного участка должны приступить к освоению земельного участка в установленные действующим законодательством сроки.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства и вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.